

# 不動産経営の注意点

## 気になる話題



飯沼総合法律事務所  
弁護士  
児玉 謙氏

### プロフィール

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会登録。主たる業務分野は不動産取引関係の法務（売買、賃貸借等契約書類の検討や作成、裁判上裁判外の事件処理）、企業法務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権など知的所有権関係の法務等。

### 質問

弊社は、ビルテナントAが賃料を数カ月間滞納したので、Aとの賃貸借契約を解除しましたが、Aは、弊社からの退去明渡し要請を無視して一向に退去しません。契約条項には、「解除などで契約が終了した場合は、テナントが賃貸フロア内の所有物件を賃貸人の指定した期限内搬出しない」ときは、賃貸人がこれを搬出処分できる」という旨の定めがあります。そこで、弊社は、この契約条項を根拠にして、すみやかに賃貸フロア内のA所有物件を搬出処分して、フロアを空げたいと思いますが、法的には認められますか。

### 回答

結論的には、契約条項があっても自力救済は原則として認められるものではなく、貴社の搬出処分は違法となり、不法行為に基づいた損害賠償義務を負うこととなります。

判例によれば、貴社の相談事例のような契約条項は、テナントに対し賃貸建物からの退去を強制するため法的手続によらずに、テナントの所有権や賃貸フロアの占有を侵害す



る搬出処分等を含んであり、こうした法的な手続を講じないで、契約条項による搬出処分などの実力行使をしなければならぬように差し迫った特別の事情がないのであれば、やはり搬出処分に実力行使は違法であって許されません。

「搬出処分できる」との契約条項の解釈としても、テナントの占有を侵害しないやり方、例えばテナントが任意に建物から退去した後の残留物の搬出処分について認めるものであり、テナントの占有を侵害して行なう搬出処分まで許すものではないと考えられます。

ちなみに、賃貸人が顧問弁護士から受けた契約条項があるから大丈夫だとのアドバイスを受けたので、業者によってテナントの所有物の搬出処分をさせた場合でも、判例は、それは違法だとして不法行為に基づいた損害賠償を命じていますので、要注意です。

<事務所概要>  
住所：東京都中央区銀座2-7-17  
ティファニー銀座ビル7階  
TEL：03-3567-7319(代表)